

Bad Homburg – Nähe Tannenwald

# VON POLL - BAD HOMBURG: Fix und Fertig! Das perfekte Einfamilienhaus in bester Lage

*CODICE OGGETTO: 24002072*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 503 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24002072
Superficie netta	ca. 185 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.800.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	117.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.08.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
[bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



### Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

**CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Una prima impressione

Sie suchen ein neues Zuhause ohne lästige Renovierungsarbeiten? Dann ist dieses energetisch sanierte Einfamilienhaus in gesuchter Bad Homburger Lage genau das Richtige. Ursprünglich erbaut im Jahr 1962 wurde die Immobilie kontinuierlich renoviert und zuletzt im Jahr 2020 nach höchsten energetischen Maßstäben aufwendig saniert. Das freistehende Einfamilienhaus bietet lichtdurchflutete Wohnfläche und höchsten Wohnkomfort. So wurde u.a. das Dach komplett erneuert, inklusive Solarthermie. Das Haus wurde gedämmt und die alte Ölheizung durch eine Gas-Hybridheizung ersetzt. Dreifach verglaste Fenster inklusive elektrischer Rollläden sind hier selbstverständlich und vieles mehr. Die hochwertige Sicherheitseingangstür mit Fingerprint hat ein geschmackvolles Türblatt aus Vollholz. Über den großzügig gestalteten Eingangsbereich gelangt man ins Herzstück des Hauses: die offen gestaltete Küche mit separater Kochinsel ist kommunikativer Mittelpunkt des Wohn-/Essbereichs. Bodentiefe Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und geben den Blick frei in den idyllischen, uneinsehbaren Garten. Eine Sonnenterrasse lädt bis in die späten Abendstunden zum Verweilen ein. Eine Gartensauna und ein Jacuzzi machen den Garten auch in der kalten Jahreszeit zu einem beliebten Treffpunkt. In Verlängerung der Diele befindet sich ein weiteres Zimmer. Denkbar als Gästezimmer oder Homeoffice. Das übergroße, geschmackvolle Gäste-WC ausgestattet mit italienischen Designerfliesen und ebenerdiger Dusche komplettiert die Etage. Eine wunderschöne freie Holzterasse führt ins Obergeschoss. Hier bieten bis zu vier Schlafzimmer, eins davon mit Sonnenbalkon, ideale Rückzugsmöglichkeiten für die komplette Familie. Ein großzügiges barrierefreies Duschbad lässt keine Wünsche offen. Das Haus ist voll unterkellert, hier gibt es einen Hauswirtschaftsraum, einen Heizraum, einen wohnlich ausgebauten Hobbyraum und einen separaten Weinkeller. Eine Garage und ein Stellplatz machen das Angebot perfekt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.



**CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Dettagli dei servizi

- Hochwertige Sicherheits-Eingangstür mit Fingerprint
- begehrter Garderobenbereich mit Einbauschränken
  
- offen gestaltete Einbauküche mit Kochinsel und Bosch-Elektrogeräten
- 3fach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Vollholzdielenboden
- Fußbodenheizung
- Solarthermie
- Gas-Hybridheizung
- Gäste-WC mit barrierefreier Dusche
- besonderes Detail: "Gessi"-Wasserhahn aus der Decke
- großzügiges Duschbad im OG
- Einbauschränk
- Sonnenbalkon
- Gartensauna (bis zu 6 Personen)
- Jacuzzi
- Gewächshaus / Geräteschuppen hinter dem Haus
- Einzelgarage + Stellplatz
- Wallbox
- automatisches Bewässerungssystem

**CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Tutto sulla posizione

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade zur Saalburg und zum Herzberg laden zu Erholung und Sport ein. Die berühmte Kurstadt Bad Homburg bietet seinen Bewohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität. Kur-/Thermal- und Wellnessbäder, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein großes kulturelles Angebot sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind präsent. Das Kurhaus mit verschiedensten Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, die Tennisplätze mit Clubanlage, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar. Bad Homburg ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U2 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das ca. 5 Minuten entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreichen Sie in ca. 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.



**CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 117.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)